

Projekt

z dnia 7 lutego 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH**

z dnia 2020 r.

w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórze" w Słubicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr X/68/2019 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórze" w Słubicach

uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórze" w Słubicach uchwalonego uchwałą nr III/24/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórze" w Słubicach (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1999 r., nr 8, poz. 45, z dnia 10.03.1999 r.) - zwaną dalej "zmianą planu", stwierdzając, iż nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice, uchwalonego uchwałą nr LVI/439/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 27 września 2018 r.

2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1, składa się z niniejszej części tekstowej wraz z uzasadnieniem, a jej integralną częścią są następujące załączniki:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do zmiany planu - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń zmiany planu.

Zmiany w ustaleniach obowiązujących

§ 2. W uchwale nr III/24/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórze" w Słubicach (Dz. Urz. Woj. Lub. z 1999 r., nr 8, poz. 45, z dnia 10.03.1999 r.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) §2 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

"1) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego wolnostojącego wraz z zasadami podziału tych terenów na działki budowlane oraz teren mieszkalnictwa jednorodzinnego wolnostojącego z usługami rzemieślniczymi oznaczone w rysunku planu odpowiednio symbolami M1; M2; M3 i MR,"

- 2) uchyla się §2 ust. 5 pkt 3 lit. a) i b),

- 3) §3 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego wolnostojącego - M1, ustala się:

- 1) zasadę podziału na działki budowlane oraz zasadę zalecanego usytuowania projektowanej zabudowy w obrębie poszczególnych terenów - wg oznaczenia w rysunku planu;

- 2) konstrukcję dachu wysokiego co najmniej dwuspadowego, układ kalenicy dachowej, nachylenie połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ oraz zastosowanie materiału pokryciowego w kolorze czerwień-brąz;
 - 3) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do 30%;
 - 4) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) do 8,0 m - w odniesieniu do budynku mieszkalnego,
 - b) do 4,0 m - w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży;
 - 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: od 0,1 do 0,8;
 - 7) obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez projektowane ulice osiedlowe oraz systemy uzbrojenia podziemnego wbudowane w pasy techniczne tych ulic;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży w formie dobudowanej do budynku mieszkalnego lub też wolnostojącej oraz stosowania dachu wysokiego, w tym jednospadowego lub kopertowego, o nachyleniach połaci od 20⁰ do 45⁰ i kolorystyce pokryć dachowych określonych w pkt. 2;
 - 9) zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej.",
- 4) w §3 w ust. 2 po wyrazie "jednorodzinne" dodaje się wyraz "wolnostojącego",
- 5) §3 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- "3. Tereny mieszkalnictwa jednorodzinne wolnostojące - M3, ustala się: Obowiązują ustalenia zawarte w ust. 1, przy czym ustala się ograniczenie wysokości zabudowy do 6,0 m - w odniesieniu do budynku mieszkalnego oraz do 3,0 m - w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży, wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6, jak także nachylenie połaci dachowych do 30⁰, wynikające z zasięgu stref ochronnych stacji meteorologicznej zlokalizowanej w obrębie terenu SM oraz uwzględnienie warunków zawartych w ust. 6 pkt. 3, 4.",
- 6) §3 ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- "4. Teren mieszkalnictwa jednorodzinne wolnostojące z usługami rzemieślniczymi - MR, ustala się:
- 1) możliwość podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
 - 2) utrzymanie istniejącego zainwestowania z prawem do rozbudowy;
 - 3) konstrukcję dachów i rodzaj pokrycia dachowego wg ustaleń zawartych w ust. 1 pkt 2;
 - 4) ograniczenie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w wymiarze do 40%;
 - 5) zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej w wymiarze nie mniejszym niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) do 8,0 m - w odniesieniu do budynku mieszkalnego,
 - b) do 6,0 m - w odniesieniu do budynku usługowego,
 - c) do 4,0 m - w odniesieniu do budynków gospodarczych i garaży;
 - 7) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: od 0,1 do 1,2;
 - 8) obsługę komunikacyjną z ul. Sportowej oraz istniejącego dojazdu (dz. nr 48/2);
 - 9) wymóg ograniczenia ewentualnej uciążliwości dla otoczenia do granic terenu."

Przepisy końcowe

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Słubic.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i finansowania zadań własnych gminy z zakresu
infrastruktury technicznej
W OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "ZIELONE WZGÓRZA" W SŁUBICACH**

W rozpatrywanej zmianie planu miejscowego nie występują zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej, w związku z tym zmiana tego planu nie powoduje skutków finansowych dla budżetu Gminy Słubice.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDLA "ZIELONE WZGÓRZA" W SŁUBICACH**

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały inicjującej Rady Miejskiej w Słubicach nr X/68/2019 z dnia 30 maja 2019 r., w której Rada wyraziła wolę przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórze" w Słubicach.

Zmiana planu miejscowego stanowi uzupełnienie dotychczasowego planu obowiązującego na tym terenie (przyjętego uchwałą nr III/24/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Zielone Wzgórze" w Słubicach) w zakresie §2 i §3 tego planu dotyczącego doprecyzowania funkcji i ustaleń dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego: M1; M2 i M3 oraz mieszkalnictwa z usługami rzemieślniczymi MR. Doprecyzowanie dotyczy wprowadzenia zapisów ograniczających rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tylko do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze wolnostojącym, tj. z wykluczeniem zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej oraz zapisów odnoszących się do określenia wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, jak także wskaźnika intensywności zabudowy. Powyższe ogranicza tym samym możliwość interpretacji ustaleń przywoływanego wyżej, obowiązującego planu miejscowego w dostosowaniu do obecnie funkcjonujących przepisów odrębnych.

Przystąpienie do przedmiotowej zmiany planu przez Burmistrza Słubic uchwałą jw. było podyktowane uznaniem za zasadne złożonej w dniu 6 maja 2019 r. przez mieszkańców osiedla petycji (petycja z dnia 29 kwietnia 2019 r.), w której to petycji mieszkańcy zwracają się z prośbą do Burmistrza Słubic o jednoznaczne uregulowanie sytuacji formalno-prawnej w kontekście obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym (tj. z grudnia 1998 r.) w świetle coraz częstszych zamierzeń inwestycyjnych wykraczających poza spójną interpretację ustaleń tego planu miejscowego. Znajduje to także swoje odzwierciedlenie w kontekście różnych interpretacji ustaleń planistycznych z 1998 r. przez organy odwoławcze (wskutek odwołań i skarżenia decyzji poszczególnych organów, zarówno przez mieszkańców osiedla jak i samego Inwestora, dotyczących zakresu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem bądź nie obowiązku realizacji zabudowy o charakterze wolnostojącym). W odniesieniu do powyższego Burmistrz Słubic stwierdził, iż konieczne jest jednoznaczne, w dostosowaniu do obecnych uwarunkowań prawnych, wyrażenie woli samorządu gminy co do przeznaczenia przedmiotowych terenów.

W związku z powyższym Burmistrz Słubic realizując ww. petycję mieszkańców oraz działając w oparciu o art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.) w zakresie swojego władztwa planistycznego postanowił o zmianie dotychczas obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr III/24/98 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 22 grudnia 1998 r.), rozstrzygając tym samym negatywnie wniosek Inwestora z dnia 3 lipca 2019 r. planującego zamierzenie inwestycyjne w postaci realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze szeregowym w obrębie swojej działki budowlanej, co do której wnioskował o wyłączenie jej spod dokonywanej zmiany planu miejscowego. Burmistrz Słubic stwierdził bowiem, iż tworzenie wyjątków planistycznych co do możliwości zagospodarowania przestrzennego niezgodne będzie z petycją mieszkańców osiedla, wolą Rady Miejskiej wyrażonej w uchwale inicjującej jw. oraz tworzyć będzie bezład przestrzenny, umożliwiając podobne żądania w stosunku do innych, kolejnych przedsięwzięć inwestycyjnych, a tym samym naruszać będzie zasadę równego traktowania wszystkich podmiotów przez prawo miejscowe. Rozstrzygnięcie Burmistrza ws. złożonych wniosków, zgodnie z art. 7 ustawy jw., nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

W toku opracowywania zmiany planu miejscowego w sposób szczególny stosowano ustawową zasadę nienaruszalności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słubice (art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945 z późn. zm.).

Niniejsza zmiana planu miejscowego w żadnym zakresie nie wywołuje potrzeby korekty załącznika graficznego obecnie obowiązującego planu miejscowego (załącznik nr 1 do tego planu). Tym samym rysunek planu miejscowego nie stanowi przedmiotu zmiany planu. Integralną częścią zmiany planu są natomiast właściwe rozstrzygnięcia (odpowiednio załączniki nr 2 i 3).

Zgodnie z art. 17 cyt. wyżej ustawy w nawiązaniu do art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2018 poz. 2081 z późn. zm.), Burmistrz Słubic

przeprowadził procedurę sporządzenia zmiany planu miejscowego, umożliwiając wszystkim zainteresowanym stronom aktywny udział w tworzeniu prawa miejscowego. Po zebraniu wszystkich wniosków, które zgodnie z ogłoszeniem o przystąpieniu do zmiany planu, mogły składać także osoby prywatne (szczegółowo zestawionych w wykazie wniosków stanowiącym integralny element dokumentacji planistycznej tego planu na mocy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587), przystąpiono do przygotowania projektu zmiany planu. Burmistrz Słubic realizując podstawowe cele obowiązującego obecnie planu, stwierdził, iż wprowadzane zmianą planu zapisy planistyczne w należyty sposób zabezpieczą również środowisko przyrodnicze i kulturowe (co szczegółowo omawia prognoza oddziaływania na środowisko do tego planu stanowiąca element dokumentacji planistycznej). Zmiana planu miejscowego, mająca charakter uszczegóławiający w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zapewniając tym samym spójność interpretacyjną w kontekście obecnie funkcjonujących przepisów odrębnych, w pozytywny sposób wpływa także na lokalny ład przestrzenny (zagadnienia urbanistyki i architektury) czy też kwestie walorów architektonicznych i krajobrazowych przestrzeni. Kwestie ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych oraz szeroko rozumiany interes publiczny nie były przedmiotem procedowanej zmiany planu. Zmiana planu nie budzi zastrzeżeń w zakresie potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

W toku procedury planistycznej procedowana zmiana planu uzyskała pozytywne uzgodnienia poszczególnych organów, jak także pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej (zestawione w wykazie opinii/uzgodnień w dokumentacji planistycznej tego planu). Zebrane uzgodnienia i opinie pozwoliły wprowadzić niezbędne korekty do dokumentu i skierować go, wraz z opracowaniami towarzyszącymi, do wyłożenia do publicznego wglądu. **[WYMAGA DOSTOSOWANIA PO ZAKOŃCZENIU PROCEDURY PLANISTYCZNEJ Do zmiany planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Umożliwiło to Radzie Miejskiej w Słubicach uchwalenie przedmiotowej zmiany planu i tym samym "zamknięcie" procedury planistycznej].**

W przedmiotowej zmianie planu nie zaistniała konieczność przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Nie występują tu również żadne tereny górnicze; obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź też osuwania się mas ziemnych; formy ochrony przyrody, w tym przestrzenne; jak także z zakresu środowiska kulturowego. Zmiana planu miejscowego dotyczy natomiast obszaru znajdującego się w całości granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 144 "Dolina Kopalna Wielkopolska".

Wobec powyższego uznać należy, iż w trakcie prac nad przedmiotową zmianą planu w sposób właściwy i wyczerpujący zapewniono udział społeczeństwa a procedura planistyczna była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, m.in. poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia zarówno na tablicy ogłoszeń, w prasie jak i w Biuletynie Informacji Publicznej, co umożliwiło wszystkim zainteresowanym stronom bieżące śledzenie poszczególnych postępów/etapów prac oraz składanie uwag (także w wersji elektronicznej).

Zmiana planu miejscowego, poprzez swoje ustalenia planistyczne, nie rodzi żadnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy w zakresie infrastruktury technicznej oraz transportowej. Zagadnienie to szerzej omawia prognoza skutków finansowych do niniejszej zmiany planu (dokumentacja planistyczna).

Przyjęte w przedmiotowej zmianie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Słubice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którą przyjęto uchwałą Nr LVII/453/2018 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12 października 2018 r.